

0-794007

На правах рукописи

КАНЫГИНА ОЛЬГА ВЛАДИМИРОВНА

**РАЗВИТИЕ МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РЫНКОМ ПРОМЫШЛЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

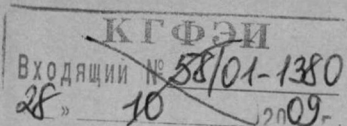
Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством:
экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами
(строительство)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Каныгина

Санкт-Петербург
2009



Работа выполнена в ГОУ ВПО «Волгоградский государственный
архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель -

доктор экономических наук, профессор
Максимчук Ольга Викторовна

Официальные оппоненты -

доктор экономических наук, профессор
Васильева Наталья Владимировна

кандидат экономических наук, доцент
Мазница Елена Михайловна

Ведущая организация -

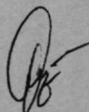
ГОУ ВПО «Ивановский государственный
архитектурно-строительный университет»

Защита состоится « 20 » ноября 2009 г. в 11 ч. 30 мин. часов на заседании
совета Д 212.219.01 по защите докторских и кандидатских диссертаций, по
адресу: ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный инженерно-
экономический университет», 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 27,
ауд. 422.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Санкт-
Петербургский государственный инженерно-экономический университет» по
адресу: 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Московский пр., д. 103а.

Автореферат разослан « 20 » октября 2009 года

Ученый секретарь
диссертационного совета Д 212.219.01,
доктор экономических наук, профессор



НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КГУ



0000715195

Н.В. Чепаченко

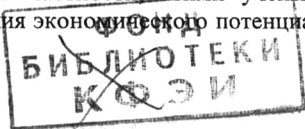
I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Актуальность исследования. Развитие и укрепление стратегического экономического потенциала является важнейшей задачей современной России. Основа этого потенциала формируется предприятиями тяжелой промышленности, сельского хозяйства, строительства, создающими в структуре валового национального продукта на 90 % его основу – средства производства. В эти средства входят здания и сооружения. Многие крупные отечественные промышленные предприятия в настоящее время имеют здания и сооружения производственного назначения, часть из которых используется нерационально или вообще фактически находится в заброшенном состоянии. Неудачной стала попытка их модернизации для целей производства продукции лёгкой промышленности.

Все они являются объектами коммерческих сделок на рынке недвижимости, отправной точкой становления которого можно считать 1990 г., когда "Закон о собственности в СССР" признал понятие частной собственности. В последующих годах право собственности было определено для земельных участков, зданий и сооружений и их обособленных частей - помещений в Земельном кодексе РСФСР (1991 г.), Гражданском кодексе РФ (1994 г.), Градостроительном кодексе РФ (1998 г.) соответственно. Новые собственники промышленной недвижимости используют её в чисто спекулятивных целях или меняют их функциональное назначение, модернизируя их под «доходные» офисные помещения, создавая на базе промышленных зданий и сооружений торгово-развлекательные комплексы, что губительно для стратегического экономического потенциала страны.

Во многом становится возможным такое положение дел ввиду отсутствия единых подходов в нормативно-правовом регулировании отношений в рынке недвижимости. Существенный задел уже сделан – отечественными и зарубежными учеными-экономистами разработаны методологические основы технической экспертизы, экономической оценки стоимости, инвестиционной привлекательности недвижимости, но это лишь отдельные функции в процессе управления рынком промышленной недвижимости. В целом методическое обеспечение управления рынком промышленной недвижимости остается неполно разработанным с учетом приоритетов развития и укрепления стратегического экономического потенциала страны. Этим обусловлена актуальность диссертационного исследования и выбор темы.

Степень разработанности проблемы. Зарубежные экономисты, изучавшие вопросы оценки недвижимости – Г. Харрисон, Дж. Фридман, Р. Кайл. Сущность и особенности оценочной деятельности в сфере недвижимости освещены и в трудах российских авторов, таких как А.В. Черняк, Е.И. Тарасевич, Л.А. Сивкова, М.А. Федотова. Проблемы устойчивого функционирования строительного комплекса исследуются В.В. Бузыревым, А.Н. Асаулом, М.К. Беляевым, Х.М. Гумба, Б.В. Прыкиным, В.М. Серовым, Ю.П. Панибратовым, С.Д. Резником и др., в частности, этими учеными исследуются вопросы формирования и укрепления экономического потенциала предприятий строительного комплекса.



Вопросы инвестиционно-строительной деятельности отражены в трудах С.И. Абрамова, А.Н. Асаула, Б.К. Болбата, В.В. Бузырева, А.А. Титова, Н.В. Васильевой, Е.М. Мазницы. Проблемам реконструкции, восстановления, модернизации объектов промышленной недвижимости, не используемых по функциональному назначению, посвящены диссертационные работы А.В. Борисова, Е.И. Семененко.

Анализ научных работ по обозначенной проблеме показал, что в аспекте методического обеспечения управления рынком промышленной недвижимости она не достаточно решена.

Целью диссертационного исследования является развитие методического обеспечения управления рынком промышленной недвижимости с учетом приоритетов укрепления стратегического экономического потенциала страны.

Достижение поставленной цели исследования обуславливается решением следующего комплекса **задач**:

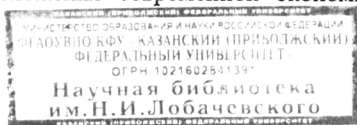
- уточнить сущность, цель, задачи, структуру управления рынком промышленной недвижимости;
- раскрыть содержание методического обеспечения управления рынком промышленной недвижимости;
- провести анализ становления, развития и современного состояния рынка промышленной недвижимости;
- провести анализ и оценку результативности управления рынком промышленной недвижимости с позиций теоретико-методического обеспечения этого процесса и рационального использования объектов промышленной недвижимости;
- разработать структурно-логическую схему и дать экономико-математическое описание системы показателей результативности управления рынком промышленной недвижимости;
- уточнить состав методического инструментария управления рынком промышленной недвижимости в рамках предложенной структурно-логической схемы и системы показателей её результативности.

Объектом исследования является рынок промышленной недвижимости как сектор экономики промышленно-ориентированного региона.

Предметом исследования являются теоретический и методический инструментарий управления рынком промышленной недвижимости.

Область исследования. Паспорт специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятием, отраслями, комплексами: строительство)»: п. 15.68. Развитие теории и методологии управления недвижимостью; п. 15.73. Теоретические проблемы рационального использования объекта недвижимости с учетом его жизненного цикла.

Теоретические и методологические основы исследования составляют труды зарубежных и отечественных экономистов по широкому кругу вопросов, относящихся к данной проблеме, положения современной экономической теории.



При анализе состояния региональной промышленной недвижимости и разработке рекомендаций по институциональному обеспечению развития рынка промышленной недвижимости региона автор основывался на методологии системного анализа и системного проектирования, на методы территориального стратегического планирования, разработанные в трудах представителей, преимущественно, российских школ. Также использованы методы системного и структурного анализа, метод перехода от абстрактного к конкретному, методы математического и экономико-статистического анализа, труды классиков и современников экономической мысли.

Информационную и эмпирическую базу исследования составили: законы и нормативные акты государственных органов власти и местного самоуправления, данные Росстата РФ, государственной статистики по Волгоградской области, материалы периодической печати и специализированных научных изданий, данные авторских эмпирических наблюдений и расчетов.

Научная новизна результатов диссертационного исследования заключается в комплексном обосновании предложений и рекомендаций по развитию методического обеспечения управления рынка промышленной недвижимости, в дополнение к существующим и используемым в экономической науке и практике.

В диссертации сформулированы и обоснованы следующие положения, содержащие элементы научной новизны:

- сформулирован тезис: «Рынок промышленной недвижимости – объективно сформированный сегмент рынка недвижимости, в рамках которого происходит обращение («продажа – покупка/ аренда – использование») зданий и сооружений промышленных предприятий как объектов реальных инвестиций или рыночных сделок. В рамках данного рынка сообразно интересам (целям) складывается три типа организационно-экономических отношений: конкурентные, партнерские, клиентские. Для устойчивости данного рынка как основы стратегического потенциала экономики предпочтительны цели реального инвестирования в обновление, реконструкцию, реновацию, модернизацию, техническое перевооружение существующих объектов промышленной недвижимости в формате всех трех типов отношений»;

- дана трактовка управления рынком промышленной недвижимости как воздействия со стороны государственных органов власти, промышленных ассоциаций, направленного на поддержание процессов обращения («продажи – покупки/ аренды – использования») зданий и сооружений промышленных предприятий в соответствии с целями укрепления стратегического экономического потенциала национальной экономики, равновесия спроса и предложения на эти объекты посредством согласования интересов (целей), конкурентных, партнерских, клиентских отношений между экономическими субъектами (физическими, юридическими лицами);

- предложено определять методическое обеспечение управления рынком промышленной недвижимости как совокупность единой системы приемов, способов, массивов информации и унифицированной документации по

классификации, паспортизации, экспертизе, учету, оценке промышленной недвижимости;

- на основе анализа становления, развития и современного состояния рынка промышленной недвижимости предложено различать три типа организационно-экономических отношений (конкурентных, партнерских, клиентских) между экономическими субъектами (физическими, юридическими лицами) на этом рынке;

- обосновано, что в дополнение к совокупности показателей технического состояния и экономической эффективности использования объектов промышленной недвижимости, опосредованно характеризующих результативность управления этими объектами на уровне отдельных промышленных предприятий, результативность управления рынком промышленной недвижимости может быть определена: уровнем соответствия промышленной недвижимости требованиям потребителей (юридических лиц), планирующих использовать её в соответствии с первоначальным функциональным назначением; «скоростью» оформления сделок по поводу покупки/ аренды промышленной недвижимости; «долей эффекта» в совокупном промышленном продукте от использования промышленной недвижимости по первоначальному функциональному назначению, произведенном в определенный период времени;

- разработана структурно-логическая схема, в целом иллюстрирующая структуру управления рынком промышленной недвижимости, и дано экономико-математическое описание системы показателей результативности управления рынком промышленной недвижимости.

Теоретическая и практическая значимость. Теоретические результаты диссертационного исследования использованы в преподавании курса «Экономика недвижимости», а также могут быть использованы в учебном процессе по дисциплинам «Экономика предприятия», «Управление проектами» по специальности 080502 «Экономика и управление на предприятии (по отраслям)».

Практическая значимость работы состоит в том, что её основные положения и выводы могут использоваться руководящими и исполнительными федеральными, региональными и отраслевыми органами в процессе совершенствования механизмов управления строительным комплексом и его отраслями; при оставлении стратегических, тактических и оперативных экономических планов и программ деятельности предприятий.

Апробация полученных результатов. Основные положения работы докладывались на Всероссийской научно-технической конференции «Социально-экономические и технологические проблемы развития строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства региона» г. Волгоград – г. Михайловка 2006 г., на Ежегодной научно-технической конференции студентов и профессорско-преподавательского состава Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета – г. Волгоград, 24-27 апреля 2007, были представлены на семинарах аспирантов и студентов (2005-2009 гг.).

Структура и объем работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка, приложений. Результаты исследования изложены на 143 страницах машинописного текста, включающих 18 рисунков, 9 таблиц, 3 приложения. Библиографический список включает 137 наименований.

Публикации. В рамках данного исследования опубликовано 9 научных работ общим объемом 3,24 п.л. (авторский объем 2,84 п.л.), в том числе в трех изданиях, рекомендованных ВАК РФ.

Во **введении** обосновывается актуальность темы и степень научной разработки выбранной темы исследования, её новизна, концептуальные положения.

В **первой главе** «Теоретико-методические основы управления рынком промышленной недвижимости» уточнено определение рынка промышленной недвижимости, управления рынком промышленной недвижимости, методического обеспечения управления рынком промышленной недвижимости.

Во **второй главе** «Исследование этапов развития и проблем в области управления рынком промышленной недвижимости» проведены исследование этапов развития рынка промышленной недвижимости, анализ и оценка результативности управления им, анализ и оценка методических инструментов этого процесса.

В **третьей главе** «Модель методического обеспечения управления рынком промышленной недвижимости» разработан и описана структурно-логическая схема управления рынком промышленной недвижимости, обосновано методическое обеспечение управления рынком промышленной недвижимости и дана прогнозная оценка результативности управления этим рынком.

В **заключении** подведены основные итоги исследования, а также сделаны основные выводы и рекомендации.

II. ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Определение рынка промышленной недвижимости

Поскольку объект исследования рассматривается в границах отдельно взятого региона (Волгоградской области), необходимо уточнить понятие рынка промышленной недвижимости региона. Под **рынком промышленной недвижимости региона** автор понимает объективно сформированный сегмент рынка недвижимости, в рамках которого происходит обращение («продажа – покупка/ аренда – использование») зданий и сооружений промышленных предприятий как объектов реальных инвестиций или рыночных сделок. В рамках данного рынка сообразно интересам (целям) складывается три типа организационно-экономических отношений: конкурентные, партнерские, клиентские.

Для устойчивости данного рынка как основы стратегического потенциала экономики предпочтительны цели реального инвестирования в обновление, реконструкцию, реновацию, модернизацию, техническое перевооружение существующих объектов промышленной недвижимости в формате всех трех типов отношений.

Совокупность региональных объектов производственного назначения, которая регулируется посредством рыночных механизмов, обеспечивающих создание, эксплуатацию, а так же смену собственника объектов промышленной недвижимости является рынком промышленной недвижимости региона.

Рынок промышленной недвижимости включает отношения между государством, инвестором и промышленным предприятием, которые являются основными его участниками. Добиться планомерного развития рынка промышленной недвижимости региона можно посредством управления, производя плановое, упорядоченное финансирование создания, реновации, реконструкции и модернизации объектов промышленной недвижимости.

Объектами сделок на рынке промышленной недвижимости являются заводы, склады, имущественные комплексы, земельные участки промышленного назначения. Все эти индустриальные объекты делятся на следующие группы: 1) современные предприятия, построенные с учетом новейших технологий; 2) предприятия советской или дореволюционной эпохи, не менявшие свой профиль и успешно функционирующие по сей день; 3) предприятия того же времени создания, что и 2., но обанкротившиеся и пытающиеся реализовать значительную часть своих помещений.

В целях укрепления стратегического экономического потенциала национальной экономики целесообразно существующие отдельные элементы методического инструментария управления рынком промышленной недвижимости согласовать, унифицировать в единой системе приемов, способов, документов, массивов информации по классификации, паспортизации, экспертизе, учету, оценке промышленной недвижимости, что в совокупности определяет методическое обеспечение управления рынком промышленной недвижимости.

Определение управления рынком промышленной недвижимости

При исследовании современного состояния рынка промышленной недвижимости Волгоградского региона была выявлена необходимость в целенаправленном управлении им. Управление рынком промышленной недвижимости следует понимать как воздействие со стороны государственных органов власти, промышленных ассоциаций, направленное на поддержание процессов обращения («продажи – покупки/ аренды – использования») зданий и сооружений промышленных предприятий в соответствии с целями укрепления стратегического экономического потенциала национальной экономики, равновесия спроса и предложения на эти объекты посредством согласования интересов (целей), конкурентных, партнерских, клиентских отношений между экономическими субъектами (физическими, юридическими лицами).

Целью является поддержание процессов обращения («продажи – покупки/ аренды – использования») зданий и сооружений промышленных предприятий в соответствии с целями укрепления стратегического экономического потенциала национальной экономики

При управлении рынком промышленной недвижимости следует решить следующие задачи:

1. Обеспечение равновесия спроса и предложения на эти объекты;

2. Согласование интересов (целей), конкурентных, партнерских, клиентских отношений между экономическими субъектами (физическими, юридическими лицами).

Решение этих задач достигается в ходе реализации типовых функций управления в рамках комплексной программы возрождения промышленной недвижимости и развития промышленного строительства, определяемой нами как совокупность мер и действий, направленных на создание эффективного механизма привлечения инвестиций в развитие рынка промышленной недвижимости региона. В качестве одной из целей формирования программы по возрождению недвижимости промышленных предприятий нами выделено определение необходимости и возможности включения данной программы в число приоритетов политики верховной власти.

Целесообразно провести мероприятия по:

- созданию организационных рамок для разработки стратегий развития промышленного производства и необходимой производителям недвижимости;
- развитию нормативно-правовой базы для привлечения инвестиций в недвижимость (в частности, промышленную);
- созданию рыночных механизмов для воспроизводства промышленной (производственно-складской) недвижимости;
- отбору и реализации проектов развития (городских территорий в частности) посредством развития рынка промышленной недвижимости с привлечением средств частных инвесторов.

Управление рынком промышленной недвижимости является составным звеном экономической политики государства, системой мер, определяющих объем, структуру и направление капитальных вложений, рост основных фондов и их обновление на основе важнейших достижений науки и техники. Оно стимулирует и регулирует инвестиционный процесс, создает условия для устойчивого социально-экономического развития государства, региона, отрасли.

Определение методического обеспечения управления рынком промышленной недвижимости

Методическое обеспечение управления рынком промышленной недвижимости определяется как совокупность единой системы приемов, способов, массивов информации и унифицированной документации по классификации, паспортизации, экспертизе, учету, оценке промышленной недвижимости.

Методическое обеспечение позволяет организовать относительно рынка промышленной недвижимости клиентские, конкурентные отношения, регулировать направление, развитие рынка промышленной недвижимости в рамках разработки инвестиционных программ, схем привлечения, распределения ресурсов на создание, реновацию, реконструкцию, модернизацию объектов промышленной недвижимости в соответствии с приоритетами социально-экономического развития региона, а также перепрофилирование и сокращение не востребованных производственных площадей.

Таблица 1

Элементы методического обеспечения управления рынком промышленной недвижимости

Элемент	Информационное обеспечение	Документное обеспечение
Методы классификации	Публикации отраслевых институтов, Бюро, центров, ассоциаций, информационных изданий различных направлений Гильдии управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости	Классификация международной консалтинговой компании "Knight Frank" Классификатор недвижимого имущества, утвержденный Приказом Государственного комитета Российской Федерации по земельной политике от 22 ноября 1999 г. №84 является составной частью общей системы классификаторов для целей ведения государственного земельного кадастра (классификации и кодирования кадастровой информации) Юридическая классификация и перечень объектов недвижимости: статьи 130-132 Гражданского кодекса
Методы паспортизации	Пункт 3 Приказ Госстроя РФ и МЧС РФ от 28 февраля 2001 г. № 36/БГ-3-08/67 «Об утверждении Порядка представления уполномоченными организациями технической инвентаризации в налоговые органы сведений об объектах недвижимого имущества» Зарегистрирован в Минюсте РФ 19 апреля 2001 г. N 2674 Федеральная регистрационная служба Единый государственный реестр прав	Самойлов А.Г. Практическое пособие государственный технический учет и паспортизация объектов недвижимости Постановление Правительства РФ № 921 от 4 декабря 2000 г. "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в РФ объектов градостроительной деятельности"
Методы экспертизы	Публикации отраслевых институтов, Бюро, центров, ассоциаций, информационных изданий различных направлений	Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ, статья 13 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
Методы учета	Росстат РФ Федеральная регистрационная служба Единый государственный реестр прав Городской информационный центр	Федеральный закон от 29.11.2007 №282-ФЗ «Об официальном статистическом учете и системе государственной статистики в Российской Федерации» (ст. 4 п. 5, ст. 9, п. 1) Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 9, п. 1) Земельный кодекс Российской Федерации(30 октября 2001 г.)
Методы оценки	Публикации отраслевых институтов, Бюро, центров, ассоциаций, информационных изданий различных направлений	Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 256 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" Зарегистрирован в Минюсте РФ 22 августа 2007 г. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" Методика оценки объектов недвижимости для целей налогообложения Госстроя России Российским государственным центром инвентаризации и учета объектов недвижимости, ГУП "Ростехинвентаризация" целей налогообложения, разработанная ООО"Центр анализа рынков недвижимости" (ЦАРН)

Продолжение Таблицы 1

Методы анализа и оценки спроса и предложения	Риэлтерские агентства, ипотечные банки, страховые компании, территориальное управление по несостоятельности и банкротству, материалы СМИ, аналитические обзоры	Обязательная государственная регистрация аренды недвижимости ст.ст. 609, 651 Гражданского кодекса РФ Аренда нежилых помещений. Сборник. // НПП «ГАРАНТ», Центр правовой помощи. – М., 2005
--	--	---

В настоящее время отсутствует единое методическое обеспечение управления рынком промышленной недвижимости, следовательно, необходимо повышать его эффективность систематизировав и унифицировав методы управления данным сегментом рынка недвижимости. Основные проблемы и особенности управления рынком недвижимости требуют осуществления системы мер, обеспечивающих рост объемов инвестиций в развитие промышленной недвижимости и повышения их эффективности. Для осуществления эффективного управления в сфере недвижимости промышленных предприятий необходимо разработать ряд программных документов, объединенных в инвестиционную стратегию. В общем виде это инвестиционная стратегия, которая позволит, по-нашему мнению, привлечь в значительных объемах внебюджетные, в том числе частные, инвестиции, должна включать как меры, создающие общие привлекательные условия для развития промышленной недвижимости, так и меры специального характера для решения особенно сложных проблем, индивидуальных для каждого региона.

Анализ становления, развития и современного состояния рынка промышленной недвижимости

На основе анализа рынка промышленной недвижимости на примере Волгоградской области (2003-2008 гг.) выделены его общие и специфические характеристики, определяемые его объемом, структурой, составом участников, инвестиционными условиями, производственным потенциалом региона, а также другими характеристиками.

В видовой структуре инвестиций в основной капитал предприятий и организаций в первом полугодии 2007 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился удельный вес инвестиций в строительство и реконструкцию зданий и сооружений производственного назначения с 46,0 до 40,0%, объем инвестиций по этой позиции в анализируемом периоде составил 2381,1 млн. рублей. При этом увеличилась доля всех остальных составляющих видовой структуры инвестиций в основной капитал. Таким образом, в рассматриваемом периоде по сравнению с аналогичным периодом прошлого года произошел структурный сдвиг в общей видовой структуре инвестиций в основной капитал в сторону увеличения капитальных вложений в приобретение машин, оборудования и транспортных средств.

В настоящее время назначение, способы дальнейшего использования объектов промышленной недвижимости определяется политикой частных лиц, являющихся её собственниками и действующих в собственных интересах. Данные промышленные предприятия имеют избыточные для сегодняшних потребностей здания и сооружения производственного назначения, часть из

которых находится в заброшенном состоянии, не используется вообще, или используется не рационально.



Рис. 1. Дислокация промышленных предприятий по районам Волгоградской области, ед.

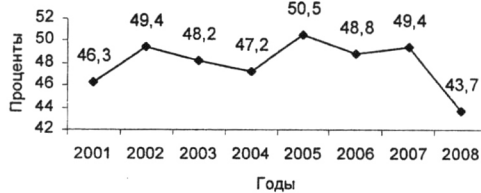


Рис. 2. Динамика показателя степени износа основных фондов промышленных предприятий Волгоградской области с 2001 по 2008 год, %

На сегодняшний день порядка 23% производственных площадей крупных и средних предприятий Волгоградского региона, с готовой инфраструктурой, не задействованы. На ряде производств цифра значительно выше – на Волгоградском моторном заводе пустуют порядка 80% производственных площадей. Недвижимость Тракторного, Метизного, Моторного заводов, Сталепрокатного завода, Химического завода, а так же некоторых других используются не по функциональному назначению. Наряду с этим за последние годы в г. Волгограде построено более 10 крупных торговых центров, более способствующих выкачиванию денег из экономики региона не создавая долгосрочных преимуществ.

Предложение на рынке промышленной недвижимости г. Волгограда и Волгоградской области представлено совокупностью объектов производственного назначения, находящихся на её территории, которая регулируется посредством рыночных механизмов, обеспечивающих создание, эксплуатацию, а так же смену собственника объектов промышленной недвижимости. В целом в регионе число сделок с недвижимостью промышленных предприятий сократилось. По данным о количестве зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним (нежилые здания, производственные сооружения), число зарегистрированных прав юридических лиц на промышленную недвижимость с 2003 по 1-е полугодие 2007 года сократилось с 6771 до 2763. При этом число зарегистрированных

сделок с участием юридических лиц (в том числе ипотека, аренда) с 2005 по 1-е полугодие 2007 года возросло с 47 до 463.

Отсутствие механизма и развитой системы рыночных отношений в сфере промышленной недвижимости региона усугубляет тяжелую экономическую ситуацию, так как рыночные отношения требуют использования и дальнейшего развития рынка промышленной недвижимости на базе единой политики, соответствующей существующим общим стратегиям и тактике поведения государства в социальной сфере, в сфере регулирования рынка промышленной недвижимости.

Модель методического обеспечения управления рынком промышленной недвижимости

На основе исследования теоретико-методических основ управления рынком промышленной недвижимости, исследования, анализа этапов формирования и развития рынка промышленной недвижимости на примере типичного промышленноориентированного региона за период 1990-2008 гг. определены основные функциональные блоки управления рынком промышленной недвижимости, которые в целом представили всю структурно-логическую схему этого процесса (рис. 3).

1. Включение в работу (круг обязанностей) органов, ответственных за разработку и реализацию строительной политики (Комитеты и управления администрации Волгоградской области, территориальные федеральные органы исполнительной власти, исполнительные органы местного самоуправления) осуществление целенаправленного управления в отношении рынка промышленной недвижимости региона.

2. Выбор и обоснование стратегии возрождения и реализации основных фондов (в частности недвижимости) предприятий региона. Для осуществления эффективного управления в сфере недвижимости промышленных предприятий необходимо разработать ряд программных документов, объединенных в инвестиционную стратегию. В общем виде инвестиционная стратегия, которая позволит, по-нашему мнению, привлечь в значительных объемах внебюджетные, в том числе частные, инвестиции, должна включать как меры, создающие общие привлекательные условия для развития промышленной недвижимости, так и меры специального характера для решения особенно сложных проблем, индивидуальных для каждого региона.

3. Анализ спроса и предложения на рынке промышленной недвижимости.

4. Создание конкурентного механизма путем проведения конкурса между инвесторами, готовыми вложить инвестиции в предложенные промышленные объекты и производства, а также между промышленными предприятиями, претендующими на эти инвестиции.

5. Планирование (моделирование) руководящими и исполнительными федеральными, региональными и отраслевыми органами направлений инвестиционных потоков по времени и по объемам в долгосрочной перспективе с учетом потребностей реновации, реконструкции и модернизации существующих и создания новых промышленных зданий и сооружений.

6. Оценка результативности управления рынком промышленной недвижимости на основе методического обеспечения. Прогноз достижения целей и результатов государственного управления, понимаемого как инструмент формирования и развития рынка промышленной недвижимости региона.



Рис. 3. Модель управления рынком промышленной недвижимости

Обоснование показателей результативности управления рынком промышленной недвижимости

Автором была проведена статистическая обработка собранных данных по спросу и предложению на объекты промышленной недвижимости. Статистические данные представлены в виде двух рядов:

- 1) предложение/спрос помещений данной площади на рынке промышленной недвижимости для продажи и аренды.
- 2) цена спроса/предложения на продажу (аренду) промышленной недвижимости.

В результате анализа собранных автором статистических данных, проведенной методом регрессивно-корреляционного анализа с использованием методики наименьших квадратов, были получены следующие результаты.

Параболический тренд рассчитывается по формуле:

$$\hat{y}_t = a_0 + a_1 t + a_2 t^2 \quad (1)$$

Линейный тренд рассчитывается по формуле:

$$\hat{y}_t = a_0 + a_1 \cdot x \quad (2)$$

Показательный тренд рассчитывается по формуле:

$$\hat{y}_t = a_0 \cdot a_1^t \quad (3)$$

Таблица 2

Предложение помещений данной площади на рынке промышленной недвижимости Волгоградской области

Предложение, м ² (среднее значение)	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Продажа	550	1050	2250	2400	1775	2100
Аренда	1450	2750	5500	6500	1800	1525

В результате обработки получено, что исходные данные по площадям помещений для продажи наиболее точно описываются линией параболического тренда

$$Y = 2219,6 + 1446,4 \cdot t^2 \quad (4)$$

по площадям для аренды – линией линейного тренда

$$Y = 3254,17 + 24,107 \cdot t. \quad (5)$$

Таблица 3

Цена предложения на рынке промышленной недвижимости Волгоградской области, руб./м²

Предложение, м ² (среднее значение)	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Продажа	3000	3500	3950	4500	5000	4600
Аренда	90	145	160	250	350	430

Цена предложения по аренде наиболее точно описываются линией показательного тренда:

$$Y = 206,538 \cdot 1,277^t \quad (6)$$

цена предложений для продажи – линией параболического тренда:

$$Y = 4357,1 + 298,21 \cdot t - 56,89 \cdot t^2 \quad (7)$$

Таблица 4

Спрос на помещения данной площади на рынке промышленной недвижимости Волгоградской области

Спрос, м ² (среднее значение)	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Покупка	-	150	200	275	350	350
Аренда	150	175	350	300	350	156

Спрос на помещения данной площади (покупка) промышленной недвижимости наиболее точно описываются линией параболического тренда:

$$Y = 246,43 + 43,75 \cdot t - 1,91 \cdot t^2 \quad (8)$$

Спрос на помещения данной площади на аренду промышленной недвижимости наиболее точно описываются линией параболического тренда:

$$Y=248,33+12,32 \cdot t \quad (9)$$

Цена предложения по продаже и аренде на рынке промышленной недвижимости Волгоградской области, руб./м²

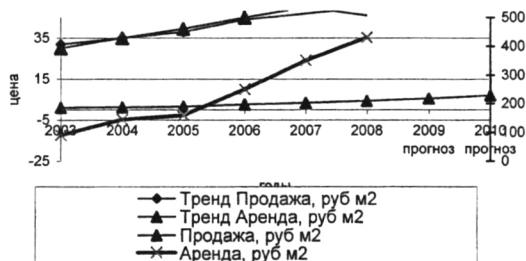


Рис. 4. Цена предложения руб./м²

Цена спроса на аренду промышленной недвижимости наиболее точно описывается линией параболического тренда:

$$Y=97,857+7,1428 \cdot t + 0,61224 \cdot t^2 \quad (10)$$

Таблица 5

Цена спроса на рынке промышленной недвижимости Волгоградской области, руб./м²

Спрос, м ² (среднее значение)	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Покупка	1500	1700	2000	2500	3000	3500
Аренда	70	80	95	100	110	115

Цена спроса на покупку промышленной недвижимости описывается линией параболического тренда:

$$Y=2221,43+325 \cdot t +31,12 \cdot t^2 \quad (11)$$

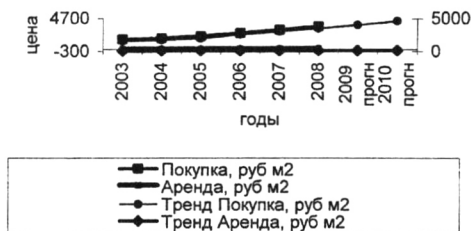


Рис. 5. Цена спроса руб./м²

Линии тренда указывают на увеличение потребности региона в промышленных помещениях большей площади несмотря на увеличение цены продажи и аренды, что свидетельствует о росте базы промышленного производства Волгоградского региона.

Интересы, цели и поведение субъектов рынка промышленной недвижимости региона в той или иной ситуации невозможно описать точными количественными оценками, поэтому для построения модели в данной работе

используется метод анализа иерархий (МАИ), который позволяет сравнивать относительную важность количественно неопределяемых факторов (критериев) как отношение суждений эксперта о влиянии данных факторов (критериев) на элемент примыкающего сверху уровня иерархии. Отношения согласованности во всех случаях составляло менее 20%, что допустимо. При анализе современных отношений субъектов рынка промышленной недвижимости региона и прогноза его состояния с учетом проведения инвестиционной политики выявлено, что при увеличении влияния государственной власти (при проведении инвестиционной политики) по сравнению с современным состоянием вероятность интенсивного развития рынка промышленной недвижимости региона повышается в 1,4 раза (40%).

Прогнозирование дальнейшего развития рынка промышленной недвижимости, выполнено методом регрессионно-корреляционного анализа. Автором были проанализированы цены спроса и предложения в данном сегменте рынка недвижимости за 2003-2008 гг. Анализ показал, что несмотря на большой потенциал накопленной в советский период промышленной недвижимости, производители испытывают нехватку помещений для производственной деятельности.

По результатам выполненной диссертационной работы сделаны следующие **выводы и предложения:**

1. На основе исследования теоретико-методических основ управления рынком промышленной недвижимости ученых-экономистов (Дж. Кейнса, Д. Норта, С. Хадсона-Вилсона, М.Е. Портера, Г. Харрисона, Дж. Фридмана, Р. Кайла, А.В. Черняка, Е.И. Тарасевича, Л.А. Сивковой, М.А. Федотовой) обосновано, что рынок промышленной недвижимости как конкретно-экономическая категория может быть определен как объективно сформированный сегмент рынка недвижимости, в рамках которого происходит обращение («продажа – покупка/ аренда – использование») зданий и сооружений промышленных предприятий как объектов реальных инвестиций или рыночных сделок.
2. На основе исследования теоретико-методических основ управления рынком промышленной недвижимости ученых-экономистов (В.В. Бузырева, А.Н. Асаула, М.К. Беляева, Х.М. Гумбы, Б.В. Прыкина, В.М. Серова, Ю.П. Панибратова, С.Д. Резника и др.) выявлена недостаточная для современного этапа развития рынка промышленной недвижимости проработанность методического инструментария управления им.
3. Обосновано, что для адекватного современным целям укрепления стратегического экономического потенциала национальной экономики целесообразно существующие отдельные элементы методического инструментария управления рынком промышленной недвижимости согласовать, унифицировать в единой системе приемов, способов, документов, массивов информации по классификации, паспортизации, экспертизе, учету, оценке промышленной недвижимости, что в совокупности определяет методическое обеспечение управления рынком промышленной недвижимости.
4. На основании исследования, анализа этапов формирования и развития рынка промышленной недвижимости выявлено, что с 1990 г. по настоящее время

данный рынок сформировался как относительно автономный сегмент рынка недвижимости в целом.

5. Обосновано, что управление рынком промышленной недвижимости не результативно, поскольку приоритетные цели рыночных сделок с промышленной недвижимостью – спекулятивные и коммерческие, использующие объекты промышленной недвижимости не по целевому функциональному назначению, что негативно отражается на отраслевой структуре промышленно ориентированных регионов и в целом приводит к утрате стратегического экономического потенциала страны.

6. Выявлено, что низкая результативность управления рынком промышленной недвижимости обусловлена отсутствием методического обеспечения.

7. На основе исследования теоретико-методических основ управления рынком промышленной недвижимости, исследования, анализа этапов формирования и развития рынка промышленной недвижимости на примере типичного промышленноориентированного региона за период 1990-2008 гг. определены основные функциональные блоки управления рынком промышленной недвижимости, которые в целом представили всю структурно-логическую схему этого процесса.

8. На основе исследования теоретико-методических основ управления рынком промышленной недвижимости, оценки результативности управления, установлено, что последняя определяется соблюдением приоритета рыночных сделок с промышленной недвижимостью, направленных на укрепление стратегического экономического потенциала национальной экономики.

9. Доказана целесообразность повышения эффективности управления рынком промышленной недвижимости в формате предлагаемой структурно-логической схемы и методического обеспечения на основе данных прогнозных расчетов на период 2009-2010 гг.

Основные положения диссертационного исследования

изложены в следующих публикациях:

В изданиях, входящих в обязательный перечень ВАК

1. Каныгина О.В. Инвестиционная политика как инструмент механизма формирования и развития рынка промышленной недвижимости региона // Вестник ИНЖЭКОНа, Сер. Экономика. 2008. Вып. 2(21). Стр. 395–397.– 0,5 п.л.
2. Каныгина О.В. Максимчук О.В. Выбор и обоснование инвестиционной стратегии развития рынка промышленной недвижимости // Российское предпринимательство.– М.: 2008. Вып. 8(2). Стр. 60–63.– 0,4 п.л./0,2 п.л.
3. Каныгина О.В. Согласование интересов субъектов рынка промышленной недвижимости как необходимое условие его развития // Российское предпринимательство.– М.: 2009. Вып. 5(1). Стр. 93–98. – 0,4 п.л.

Статьи, опубликованные в прочих изданиях

4. Каныгина О.В. Проблема привлечения инвестиций в строительство и реконструкцию промышленных сооружений // Экономика и финансы. Вып.16(120). – М.: 2006. Стр. 13–15.– 0,3 п.л.

5. *Каныгина О.В.* О путях привлечения инвестиций в строительство и реконструкцию промышленных сооружений города // Экономика и финансы. Вып. 16(120) – М.: 2006. Стр. 15–16.– 0,2 п.л.
6. *Максимчук О.В. Каныгина О.В.* Структура рынка промышленной недвижимости и проблемы его развития // Социально-экономические и технологические проблемы развития строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства региона: материалы Всероссийской научно-технической конференции, 24-25 ноября 2006 г., г. Волгоград – г. Михайловка: в 3-х ч. / Волгогр. гос. арх.-строит. ун-т.: Волгоград, ВолгГАСУ, 2006. Ч. 2. Стр. 30–34.– 0,25 п.л. /0,12 п.л.
7. *Каныгина О.В.* Обзор современного состояния промышленной недвижимости Волгоградского региона // Вопросы экономических наук. Вып. 1(29). – М.: 2008. Стр. 74– 76. – 0,37 п.л.
8. *Каныгина О.В. Максимчук О.В.* Сущность инвестиционной политики в отношении развития рынка промышленной недвижимости // Проблемы теории и практики финансово-кредитной системы: материалы II Всероссийской научно-практической конференции г. Волгоград, 10-20 декабря 2007 г. / Волгогр. гос. арх.-строит. ун-т. Волгоград: ВолгГАСУ. 2008. Стр. 41–44. – 0,32 п.л. /0,16 п.л.
9. *Каныгина О.В.* Формирование инвестиционной политики как фактора развития рынка промышленной недвижимости региона // Проблемы экономики. Вып. 2(21). – М.: 2008. Стр. 82–85. – 0,5 п.л.

102